

Drachhausen

## Maison de rêve exclusive dans un cadre idyllique – élégante, spacieuse et exceptionnellement bien entretenu

**CODE DU BIEN: 25317017**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 246 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.845 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## En un coup d'œil

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| CODE DU BIEN           | 25317017       |
| Surface habitable      | ca. 246 m²     |
| Type de toiture        | Toit en croupe |
| Pièces                 | 7              |
| Chambres à coucher     | 3              |
| Salles de bains        | 2              |
| Année de construction  | 1993           |
| Place de stationnement | 1 x Garage     |

|                              |                                                                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 595.000 EUR                                                              |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                   |
| Aménagement                  | Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine             |

**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Électricité          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 03.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Chaleur géothermique |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 25.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | A+                                          |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1993                                        |

**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## La propriété



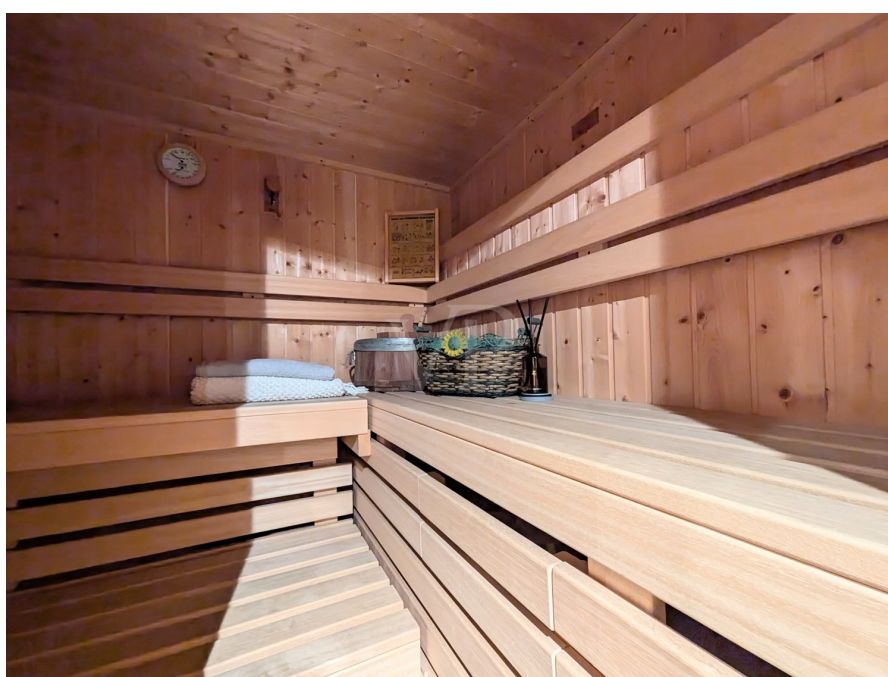
CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Une première impression

Nichée dans la magnifique campagne de Drachhausen, cette maison impeccablement entretenue vous attend, offrant un parc arboré et un luxe absolu. Cette propriété allie technologie moderne, matériaux haut de gamme et une atmosphère de vie unique – idéale pour les acheteurs exigeants qui apprécient le calme, l'espace et le raffinement. **REZ-DE-CHAUSSÉE** – Élégante et spacieuse avec vue sur la verdure environnante : Dès l'entrée, un hall lumineux, évoquant une véranda, vous accueille et offre une vue imprenable sur le jardin soigné. Le vaste séjour avec cheminée invite à la détente. Une bibliothèque élégante, une salle de bains raffinée avec baignoire, une salle à manger, une cuisine entièrement équipée et un bureau complètent l'agencement bien pensé de ce niveau. **ÉTAGE** – Des espaces de vie élégants : L'étage offre un espace généreux pour toute la famille. Une chambre d'enfant, un très grand séjour confortable (pouvant servir de salle de loisirs, de salon ou de chambre), la suite parentale, un dressing et une salle de bains moderne avec douche garantissent confort et convivialité. **SOUS-SOL** – Bien-être et fonctionnalité à la perfection : La moitié du sous-sol a été aménagée en un espace de vie haut de gamme. Un élégant espace bien-être y a été créé, comprenant un sauna, une douche et un coin détente – un véritable havre de paix pour le corps et l'esprit. On y trouve également une deuxième cuisine et une buanderie très pratique avec raccordement pour lave-linge. La partie fonctionnelle du sous-sol abrite le système de chauffage moderne, un ballon d'eau chaude sanitaire neuf (de 2024), l'équipement du système solaire thermique installé en 2014 et le grand garage, accessible directement depuis l'allée. **TECHNOLOGIE ET ÉNERGIE** – Durable et pérenne : La maison est équipée de technologies de pointe en matière d'efficacité énergétique. Elle est chauffée par une pompe à chaleur géothermique et la pompe à eau chaude a été modernisée en 2024. Un système photovoltaïque produit de l'électricité et l'injecte dans le réseau. Ainsi, la maison est non seulement confortable, mais aussi performante et durable. **EXTÉRIEUR** – Un jardin de rêve : Le vaste terrain a été aménagé avec soin et minutie par un jardinier professionnel, créant un véritable parc à l'harmonie parfaite. Pelouses luxuriantes, plantes de grande qualité, éléments en pierre naturelle, un étang idyllique, un pavillon accueillant, un salon de thé romantique et plusieurs espaces de détente offrent une multitude de havres de paix au cœur de la verdure. Un puits privé assure l'irrigation du jardin. Une grange moderne, actuellement aménagée en atelier entièrement équipé avec kitchenette et espace de rangement, complète l'ensemble. Cette propriété d'exception offre un cadre de vie incomparable dans un environnement naturel et paisible. L'alliance de l'espace, du style, des équipements modernes et d'un entretien impeccable fait de cette propriété un véritable joyau. Installez-vous, sentez-vous chez vous et profitez pleinement de votre nouvelle maison de rêve !

**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Détails des commodités

### Allgemeiner Zustand & Bauweise:

- Massive Bauweise, Wärmedämmverkleidung mit Außenputz
- Sehr gepflegtes und hochwertiges Wohnhaus
- Fortlaufend modernisiert, kein Sanierungsstau

### Wohnen & Komfort:

- helle und sehr großzügige Räume
- komfortable und sehr gepflegte Bäder
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Gemütlicher Kamin im Wohnzimmer
- Offene, elegante Holztreppe
- Wärmedämmfenster mit integrierten Jalousien
- sehr komfortable Ankleide im DG
- Keller hälftig als Wohn-/Wellnessbereich nutzbar
- Sauna mit Dusche, Küche im KG integriert
- professionell angelegtes und sehr gepflegtes Grundstück
- großer Teich, Pavillion, Teehäuschen, moderne Scheune
- Tiefgarage im Kellerbereich, Zufahrt über den Hof

### Sicherheit:

- Diebstahlsichere Eingangstür, Brandschutztür im Kellerbereich
- Komplette eingefriedetes Grundstück
- Straßenseitig schmiedeeiserner Zaun mit elektrisch zu öffnenden Toren

### Energie & Haustechnik:

- Heizungsanlage über Wärmepumpe mit Erdwärme
- Zusätzliche Warmwasserpumpe mit Speicher (neu: Baujahr 2024)
- Solaranlage (Baujahr 2014) mit Wechselrichter
- Eigenstromnutzung sowie Netzeinspeisung über die Anlage möglich
- Fernsehen über SAT, mehrere Anschlüsse vorhanden
- Internet aktuell über WLAN, Glasfaseranschluss liegt in der Straße an

### Wasser & Abwasser:

- Eigener Brunnen mit Förderpumpe zur Brauchwassernutzung
- Abwasserentsorgung über Sammelgrube

**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ort Drachhausen im Landkreis Spree-Neiße, Brandenburg. Drachhausen liegt etwa 15 Kilometer nördlich von Cottbus und ist Teil des Amtes Peitz.

Die Wohnlage zeichnet sich durch weiträumig angelegte Grundstücke und eine ruhige, naturnahe Umgebung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Kindergarten, die Freiwillige Feuerwehr sowie ein von Eltern initiiertes Spielplatz sowie der Sportplatz.

Drachhausen ist eingebettet in die reizvolle Landschaft der Niederlausitz, nahe dem Spreewald und der Lieberoser Heide. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege sowie kulturelle Veranstaltungen, die die sorbisch/wendische Tradition des Ortes widerspiegeln.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut ausgebaut: Die Landesstraße L50 verbindet Drachhausen mit der Bundesstraße 168, und die Stadt Cottbus mit ihren umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und medizinischen Einrichtungen ist in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine harmonische Kombination aus ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren, ideal für Familien, die ein ruhiges und naturnahes Wohnumfeld schätzen.

**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25317017 - 03185 Drachhausen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Cathleen Sünder**

---

**Karl-Liebknecht-Straße 26, 03046 Cottbus**

**Tel.: +49 355 - 49 36 541 0**

**E-Mail: [cottbus@von-poll.com](mailto:cottbus@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**